

6．公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[ 1 ] 街なか居住の推進の必要性

(1) 現状分析

北九州市では、過去の都市構造形成の経緯から、低密度な市街地が郊外に拡大したが、人口の減少、高齢化の進展などを踏まえ、街なかの空洞化に対応するため、近年は、街なか居住の促進を図るなど、コンパクトなまちづくりを進めている。

このような中、中心市街地では、居住人口は概ね維持されているものの、JR黒崎駅前の利便性が高い地域で地価が大幅に下落し、低・未利用地が多く存在している。

近年は、九州厚生年金病院の新築移転などにより、周辺に総合健康・保健地区が形成されるなど、居住サービス・環境の向上が図られ、徐々に住宅供給も増えつつある状況にある。

今後は、地区内の低・未利用地などの、既存ストックを活用した住宅機能の導入等、都心居住の更なる促進を図り、まちの活力や賑わいの源泉となる定住人口の増加を図っていくことが求められる。

(2) 住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等、街なか居住の推進の必要性

このような現状を踏まえ、中心市街地の活性化に向けて、交通アクセスの利便性、総合健康・保健地区や新しい集客施設の立地等による周辺の居住環境を活かし、定住人口の増加を図るため、街なか居住を推進するための事業として、優良賃貸住宅供給支援事業や中心市街地における共同住宅供給の促進（中心市街地共同住宅供給支援事業等）などの、民間活力を活かした良質な住宅供給の促進、北九州市住まい支援事業などの住宅取得支援策、地区計画を活用した土地利用規制などの安全・安心な居住環境の形成に向けた取組みなど、一体的な事業の推進を図ることが必要である。

(3) フォローアップの考え方

毎年度、事業の進捗状況の調査を行い、着実な推進を図る。

また、数値目標の達成状況や、中心市街地の現状、事業の実施状況等について点検・評価を行い、目標の達成のために必要な事業の追加、再構築を速やかに行うなど、街なか居住の推進に積極的に取り組む。

[ 2 ] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名: 中心市街地における共同住宅供給の促進</p> <p>内容: 中心市街地における良質な共同住宅の供給を支援する事業</p> <p>位置: 中心市街地活性化基本計画の区域内(約70ha)</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成25年度</p>	<p>北九州市 (供給主体は民間)</p>	<p>本事業は、中心市街地への質の高い住宅供給を促進するための事業であり、認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域内で行われる良質な住宅系プロジェクトに対し、各種支援策の活用を図り、民間事業を推進するものである。</p> <p>この効果として、中心市街地における質の高い民間住宅の供給促進が期待されるとともに、土地の有効利用、市街地環境の改善等が見込まれるため、定住人口の増進に必要な事業である。</p>	<p>支援措置: 社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成25年度</p>	

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業  
該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名:優良賃貸住宅供給支援事業</p> <p>内容:特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の供給を支援する事業</p> <p>位置:特定優良賃貸住宅 - 街なか(小学校区単位 132 校区のうち 72 校区)、高齢者向け優良賃貸住宅 - 市内全域(工業・工業専用地域以外の市街化区域内) 中心市街地エリア内の物件について優先的に認定</p> <p>実施時期:平成 6 年度～</p>	<p>北九州市 (供給主体は民間)</p>	<p>本事業は、人口減少や高齢化の進行が著しく、また、良質な賃貸住宅が不足する状況にある中心市街地等において、ファミリー向け賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の供給を支援(建設費補助、家賃減額補助)するものである。</p> <p>この効果としては、中心市街地等での良質な賃貸住宅の供給により、若年世帯の定住促進、高齢者の居住の安定確保が見込まれるため、定住人口の増進に必要な事業である。</p>	<p>支援措置: 社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)</p> <p>実施時期: 平成 6 年度～平成 25 年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名:北九州市住まい支援事業</p> <p>内容:良質な住宅を購入・建設する者に対して利子補給金を交付</p> <p>位置:北九州市内の「住まい支援事業対象物件」に登録された住宅・土地 中心市街地エリア内の物件について優先的に認定</p> <p>実施時期:平成 17 年度～ 新規認定は平成 21 年度分までで終了し、今後は既認定分の利子補給のみ行う。</p>	北九州市	<p>市外から市内の中心市街地等への転入を促進するための事業であり、市外から転入して市内において良質な住宅を購入する者に対し、借入金の利子補給を行い、住宅取得を支援するものである。</p> <p>この効果としては、エンドユーザーに対する住宅取得の支援により、良質な住宅の建設や住宅取得の促進が期待されるため、定住人口の増進に必要な事業である。</p>	<p>支援措置: 社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)</p> <p>実施時期: 平成 21 年度～</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名:コムシティの再生</p> <p>内容:黒崎駅西地区再開発ビル(平成15年～閉鎖中)の再生。商業・サービス機能等の導入</p> <p>位置:北九州市八幡西区黒崎三丁目</p> <p>実施時期:平成20～24年度</p>	北九州市	<p>コムシティは、黒崎駅西地区第一種市街地再開発事業において整備された再開発ビルであるが、平成15年にビルを管理する持床会社の破産により、ビルの商業施設部分が閉鎖された状態となっている。</p> <p>本事業は、コムシティを「公共的施設を中心とした複合施設」として再生し、人づくり支援機能、広域行政サービス機能、生活利便機能を担う施設とするものである。</p> <p>この効果としては、高い集客能力を有する施設が再生することにより、地区への来街者の増加及び賑わいの創出が図られることから、商業の活性化、集客と回遊性の強化に必要な事業である。</p>	<p>支援措置: 社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業)</p> <p>実施時期: 平成20年度～平成24年度</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業  
該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名:まちのルールづくり</p> <p>内容:黒崎のまちのルールづくりを行う</p> <p>位置:中心商店街</p> <p>実施予定:平成 20 年度～</p>	<p>黒崎商店組合連合会</p>	<p>本事業は、黒崎の商店街について、業種・業態や建築物・広告物などのハード面のルールや、清掃の徹底、呼び込みの規制等による環境保全に関するソフト面の協定など、まちのルールづくりを行うものである。</p> <p>この効果としては、安全・安心で暮らしやすい居住環境の形成により、都心居住の促進が図られることから、定住人口の増進に必要な事業である。</p>		
<p>事業名:地区計画を活用した土地利用の規制</p> <p>内容:地区計画を定め、地域が主体となって用途などのルールを決定する</p> <p>位置:国道 3 号より北側の J R 黒崎駅を含む東西街区を中心とした区域</p> <p>実施時期:平成 20 年～</p>	<p>北九州市</p>	<p>黒崎駅周辺は、風営法対象施設が拡大しており、街の雰囲気が悪化し、安全面での不安な声も聞かれるため、これらの施設が拡大しないよう、都市計画上の規制が必要となっている。</p> <p>本事業は、明るく安全なまちづくりを推進するために、地域が主体となってまちづくりに取り組み、多くの学生や就業者などが訪れる黒崎駅前地区を対象に、パチンコ屋や風俗施設などの用途を規制し、良好な街区の整備・保全を行う事業である。</p> <p>この効果としては、良好な街区の形成により、明るく、安全・安心な居住環境の形成が図られるため、定住人口の増進に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名：未利用地等を活用した民間住宅プロジェクト推進事業</p> <p>内容：都心居住及び土地の有効利用を推進する事業</p> <p>位置：中心市街地</p> <p>実施時期：平成 20 年度～</p>	<p>活性化協議会、地権者、北九州市等</p>	<p>本事業は、藤田商店街のアーケード撤去後の未利用地や、西日本鉄道(株)所有の駅前未利用地等のふれあい通り西側地区などにおいて、通り沿いの賑わいや景観に配慮した民間住宅開発プロジェクトを推進するものである。</p> <p>この効果としては、中心市街地における良好な民間住宅の建設を促進することにより、都心居住の魅力向上が図られることから、定住人口の増進に必要な事業である。</p>		
<p>事業名：文化・交流拠点地区(民間収益施設)整備</p> <p>内容：中心市街地における民間の共同住宅及び生活利便施設の整備</p> <p>位置：北九州市八幡西区岸の浦二丁目、岡田町</p> <p>事業期間：平成20年度～平成25年度</p>	<p>株式会社 クレアス、大英産業株式会社、大和リース株式会社</p>	<p>本事業は、旧厚生年金病院跡地を活用して文化・交流機能の集積に向けて整備する図書館やホール、広場、緑地等に併せて、シニアマンション等の共同住宅や生活用品を提供する生活利便施設を整備するものである。</p> <p>この効果として、中心市街地において多様な世代が居住できる民間住宅の供給が促進されると共に、文化交流機能に隣接して生活利便機能が付加されることで生活環境の向上や集客と回遊性の強化が図られることから、定住人口の増進及び商業の活性化に必要な事業である。</p>		